



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Östra Vega



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Vega med säte i Järfälla org.nr. 716455-1405 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skälby 46:19	1994-01-01	1994
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 491
Totalt 89 objekt		8 491

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 4 st 3 rok, 51 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mircea-Florin Petza	Ordförande	2021-09-21
Cecilia Hellstrand	Ledamot	2023-06-26
Annika Haglund	Ledamot	2023-06-26
Caroline Thingvall	Ledamot	2022-03-18
Simon Sparrelid	Ledamot	2021-08-02
Per Aastad	Suppleant	2021-08-02
Marco Hasan	Suppleant	2023-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Thingvall, Mircea Petza, Per Aastad, Annika Haglund.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marco Hasan, Cecilia Hellstrand, Annika Haglund, Mircea-Florin Petza, Caroline Thingvall och Simon Sparrelid.

Revisorer har varit: Sanna Lindkvist vald av föreningen hos BOREV Revision AB.

Valberedning har varit: Marcus Karlson Fredlund, Johnny Runesson och Fahme Saber, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 27st röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-07-31. På extrastämman deltog 31st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-27.

Under år 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt arbete med brandtätning av vindar
2024	Installation av säkrare lekplats
2024	Installation av laddstolpar och markarbeten kring det

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen noggrant övervakat ränteläget och i samråd med banken och HSB's låneförvaltning valt att behålla nuvarande amorteringsgrad. Beslutet syftar till att säkerställa föreningens stabilitet. Då det fortfarande råder osäkra tider vill styrelsen inte riskera en alltför hög påverkan av medlemmarnas avgifter. De medel som avsattes medför en ekonomisk buffert. Denna ekonomiska buffert kan möjliggöra extra amorteringar vid stabilare ränteförhållanden.

Styrelsen har under året bytt levernatör för snöröjningstjänster och trädgårdsunderhåll vilket har fått ner föreningens kostnader.

Föreningen har fått ett godkännande från Naturvårdsverket gällande bidrag för 'ladda bilen'. Bidraget beräknas betalas ut när arbetet är slutfört.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	133	101	193	269	339
Skuldsättning, kr/kvm	4 787	4 822	4 856	4 948	5 074
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 787	4 822	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	40	36	46	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	730	721	649	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	780	724	662	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 216	6 143	5 843	5 884	5 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	-449	479	1 242	1 471
Soliditet, %	47	47	47	46	45

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 800 000	0	0	12 800 000
Underhållsfond, kr	4 938 125	0	900 925	5 839 050
S:a bundet eget kapital, kr	17 738 125	0	900 925	18 639 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 670 602	-448 667	-900 925	18 321 010
Årets resultat, kr	-448 667	448 667	138 279	138 279
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 221 935	0	-762 646	18 459 289
S:a eget kapital, kr	36 960 060	0	138 279	37 098 339

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 299 075 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av fonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 921 010
Årets resultat, kr	138 279
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 459 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 459 289
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 215 958	6 142 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	406 791	936
Summa Rörelseintäkter		6 622 749	6 143 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 552 473	-3 680 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 541	-175 627
Personalkostnader	Not 6	-275 659	-249 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-994 698	-1 009 011
Summa Rörelsekostnader		-5 092 371	-5 115 054
Rörelseresultat		1 530 378	1 028 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 912	3 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 458 010	-1 481 226
Summa Finansiella poster		-1 392 099	-1 477 480
Resultat efter finansiella poster		138 279	-448 667
Resultat före skatt		138 279	-448 667
Årets resultat		138 279	-448 667

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	72 231 532	73 226 230
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	964 428	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 195 960	73 226 230
Summa Anläggningstillgångar		73 195 960	73 226 230

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		347	17 697
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 750 698	1 277 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	477 138	339 709
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 228 183	1 635 090
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 408 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 408 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	6 533	4 350 322
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 533	4 350 322
Summa Omsättningstillgångar		5 642 716	5 985 412
Summa Tillgångar		78 838 676	79 211 642

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 800 000	12 800 000
Fond för yttre underhåll	5 839 050	4 938 125
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	18 639 050	17 738 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 321 010	19 670 602
Årets resultat	138 279	-448 667
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	18 459 289	19 221 935

Summa Eget kapital**37 098 339 36 960 060**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 800 000	16 822 625
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		14 800 000	16 822 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 841 801	24 114 676
Leverantörsskulder		183 839	298 143
Skatteskulder		70 716	92 121
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	23 134	23 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	820 847	900 883
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 940 337	25 428 957

Summa Skulder**41 740 337 42 251 582****Summa Eget kapital och skulder****78 838 676 79 211 642**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 530 378 1 028 813

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 994 698 1 009 011

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

994 698 1 009 011

Erhållen ränta 65 912 3 746

Erlagd ränta -1 488 186 -1 437 476

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 102 802 604 094

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -65 759 13 744

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -185 569 67 428

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-251 328 81 172

Kassaflöde från den löpande verksamheten

851 474 685 266

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -964 428 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-964 428 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -295 500 -295 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-295 500 -295 500

Årets kassaflöde

-408 454 389 766

Likvida medel vid årets början

5 572 753 5 182 987

Likvida medel vid årets slut

5 164 298 5 572 753

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

24557 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnad för värme och el för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023. Perioden 2021-2020 har inte beräknats, därav 0.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Perioden 2021-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift (bredband, abonnemang tv samt p-plats ingår)	6 001 560	6 001 560
	Årsavgifter vatten (IMD)	199 077	126 225
	Övriga primära intäkter	15 321	15 146
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 215 958	6 142 931
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 215 958	6 142 931
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	400 739	0
	Övriga sekundära intäkter	6 052	936
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	406 791	936

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-23 178	0
	Snö och halk-bekämpning	-141 340	-234 033
	Reparationer	-706 880	-571 064
	Planerat underhåll	0	-299 075
	Försäkringsskador	-469 906	-511 976
	El	-37 159	-27 085
	Vatten	-303 627	-274 438
	Sophämtning	-271 211	-260 962
	Fastighetsförsäkring	-294 921	-258 625
	Kabel-TV och bredband	-281 684	-281 685
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-737 195	-718 771
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 097	-242 921
	Övriga driftkostnader	-9 275	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 552 473	-3 680 635
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 281	-5 956
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 851	-67 705
	Administrationskostnader	-90 995	-26 471
	Extern revision	-23 875	-15 775
	Föreningsverksamhet	-37 736	-8 925
	Övriga förvaltningskostnader	-42 803	-50 795
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-269 541	-175 627
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-209 754	-180 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-12 000
	Sociala avgifter	-65 905	-57 781
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-275 659	-249 781
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	713	2 446
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65 199	1 300
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 912	3 746

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 457 193	-1 480 798
	Övriga räntekostnader	-817	-428
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 458 010	-1 481 226
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 879 370	100 879 370
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	159 625	159 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 138 995	104 138 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 912 765	-29 903 754
	Årets avskrivningar	-994 698	-1 009 011
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 907 463	-30 912 765
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 231 532	73 226 230
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 756 000	105 081 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 760 000	72 750 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	201 516 000	177 831 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	92 500 000	92 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	92 500 000	92 500 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	964 428	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	964 428	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 749 765	1 222 431
	Övriga fordringar	933	55 253
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 750 698	1 277 684

Not 12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		477 138	339 709
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		477 138	339 709

Not 13

Övriga kortfristiga placeringar

2024-12-31

2023-12-31

Övriga kortfristiga placeringar			
Nordea placeringskonto			
		3 408 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar		3 408 000	0

Not 14

Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Kassa och bank			
Nordea			
		6 533	4 350 322
Summa Kassa och bank		6 533	4 350 322

Not 15

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,8%	2026-08-19	14 800 000	0
Nordea	2,88%	2025-06-30	9 019 176	0
Nordea	3,03%	2025-07-17	16 822 625	295 500
			40 641 801	295 500

Långfristig del	14 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 841 801
Kortfristig del	25 841 801
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	295 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 182 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,8%	2026-08-19	14 800 000	0
Nordea	2,88%	2025-06-30	9 019 176	0
Nordea	3,03%	2025-07-17	16 822 625	295 500
			40 641 801	295 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

25 841 801

Kortfristig del

25 841 801

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder

23 134

23 134

*Summa Övriga skulder***23 134****23 134****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

523 810

492 593

Upplupna räntekostnader

127 191

157 367

Övriga upplupna kostnader

169 846

250 923

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***820 847****900 883**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Vega, org.nr 716455-1405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Vega för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Vega för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Vega signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIRCEA-FLORIN PETZA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 02:05:31



SIMON SPARRELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 12:33:37



CAROLINE THINGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 13:30:03



ANNIKA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 15:29:07



CECILIA HELLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 22:07:43



SANNA LINDKVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 10:22:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Vega signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANNA LINDKVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 10:24:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.